FIDUCIAL
GÉRANCE

Atlantique Pierre 1

Rapport Annuel 2021

www.fiducial-gerance.fr

ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L.214-86 à L.214-118 du Code Monétaire et Financier
et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier

Au capital de 35 026 749 € au 31 décembre 2021
338 024 607 R.C.S PARIS

Visa de l'Autorité des marchés financiers n°09-23 du 8 septembre 2009 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2022

Exercice 2021

Siège social : 153 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2021

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance
Société anonyme au capital de 20 360 000€
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Président du Conseil d'administration
Guirec PENHOAT

Administrateurs
Michèle SEPHONS
Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE
Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

Hélène KARSENTY, Présidente
Philippe CASTAGNET
Jean-Yves DAVID
Christian DESMAREST
Xavier-Charles NICOLAS
André SUTEAU
Fanchon MARQUET
SCI LES GÉMEAUX, *prise en la personne de M. Henri TIESSEN*

Commissaires aux Comptes

EXPERIAL
40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
représentée par Serge BOTTOLI

LUCIEN BLANCHARD ET ASSOCIES - LBA
2 rue de l'Hôtellerie – 44477 CARQUEFOU CEDEX
représentée par Gilles BLANCHARD

Expert immobilier

JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL
40-42 rue la Boétie
75008 PARIS

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE
1-3 Place Valhubert
75013 PARIS

EDITORIAL

2021 : Année du rebond

Face à une situation sanitaire et économique inédite, si l'année 2020 a été marquée par la résilience des SCPI, 2021 aura été l'année du rebond pour les économies européennes. Un rebond dont ont bénéficié les SCPI et les fonds immobiliers non cotés qui ont collecté 10,7 milliards d'€.

Fin 2021 - début 2022, nous anticipions une sortie de crise progressive, avec le ralentissement de la pandémie. La croissance ayant fortement redémarrée, l'espoir d'un retour à la normale après deux années de pandémie était raisonnable. C'était sans compter la guerre ukrainienne qui a ouvert une nouvelle période d'incertitudes, entraînant déjà de nombreuses conséquences parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières venant alimenter une inflation déjà élevée. Dans ce contexte, la bonne résilience de nos économies et la robustesse éprouvée des SCPI maintiennent l'attractivité de l'investissement immobilier à des niveaux élevés qui reste une valeur refuge.

Les caractéristiques des SCPI, et celles des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance qui a toujours privilégié la diversification et les perspectives de long terme, leur ont également permis de traverser les périodes et les cycles économiques.

En 2021, les équipes de FIDUCIAL Gérance ont su valoriser le travail réalisé ces dernières années pour profiter de ce rebond et maintenir les performances des fonds gérés au-dessus de la moyenne du marché.

Les mutations des besoins de nos locataires nous conduisent à gérer de façon toujours plus active et dynamique les patrimoines de nos SCPI. Notre proximité avec les entreprises locataires des immeubles de nos SCPI nous a donc permis de les accompagner. Dans un contexte compliqué, nous avons donc maintenu de bons taux de recouvrements permettant d'assurer le maintien ou l'amélioration des dividendes.

L'année 2021, a vu le renforcement de la gestion Responsable de FIDUCIAL Gérance à travers le développement et la formalisation de sa politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés, à savoir ;

- Contribuer au développement des territoires,
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE),
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

FIDUCIAL Gérance a repris la gestion de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 en ce début d'année 2022. Il s'agit d'une SCPI composée de moins d'une trentaine d'actifs, totalisant une surface de plus de 32 000 m² et representant une valorisation hors droit de près de 57 M d'€. Le portefeuille présente aujourd'hui une mutualisation intéressante de sa base locative à travers plus de 100 baux. Une analyse granulaire des actifs à permis de mettre en place un plan de gros travaux à hauteur de 279 k€ nécessaire à l'amélioration de certains actifs, à l'instar de travaux de rénovation de toiture ou de ravalement de façade.

De par le positionnement de ses actifs, votre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 a bien résisté à l'impact de la COVID-19.

Les expertises 2021 d'ATLANTIQUE PIERRE 1 sont en hausse de +2,29 % à isopérimètre, démontrant la qualité de la valeur patrimoniale de votre SCPI.

Le premier semestre 2022, FIDUCIAL Gérance s'est employée à intégrer au mieux cette SCPI en prenant contact avec les locataires et en visitant l'ensemble des actifs de votre patrimoine.

Comme pour toute reprise en gestion, FIDUCIAL Gérance a été confrontée à des aléas qu'elle a essayée de gérer au mieux conduisant à être confrontée à des délais contraints.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

© Photo : Tous droits réservés

15-33 rue le Corbusier à Créteil (94)

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2021

Capitalisation	41 446 030 €
Nombre de parts	228 933
Nombre d'associés	1 532
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	246,48 €
Valeur de reconstitution par part	287,18 €
Prix d'achat au 31 décembre 2021 [1]	181,04 €
Prix de vente au 31 décembre 2021 [1]	163,10 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

[1] Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de parts sur le marché secondaire telle que fixée par l'article 15.2 des statuts.

Patrimoine immobilier au 31/12/2021

Nombre d'immeubles	27
Valeur vénale hors droits [2]	57 583 000 €
Taux d'occupation financier annuel	88,6 %
Loyers quittancés HT	4 078 945 €

Compte de résultat 2021 en € par part

Revenus locatifs	17,92 €	Charges non récupérables	4,41 €
		Charges d'exploitation	2,79 €
		Charges financières	0,06 €
Produits financiers	0,00 €	Résultat net	11,19 €
Résultat exceptionnel	0,53 €		

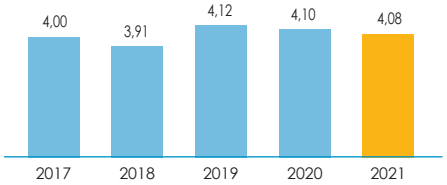
ATLANTIQUE PIERRE 1

Catégorie	Diversifiée
Date de création	11/06/1986
Dividendes versés en 2021	12,00 € / part
TRI 10 ans 2021 [3]	- 1,56 %
Taux de distribution [4]	6,16 %

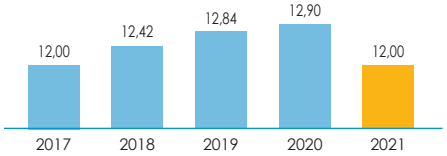
[3] source IEIF

[4] Le taux de distribution est la division :
- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),
- par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 (frais et droits inclus).

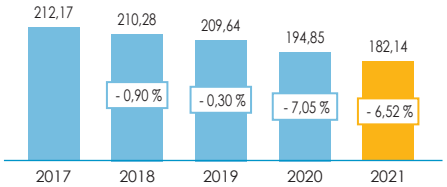
Loyers quittancés (en M€)



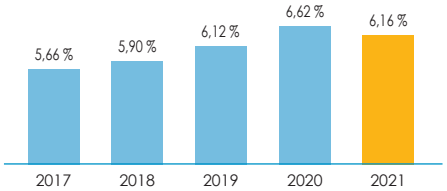
Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)

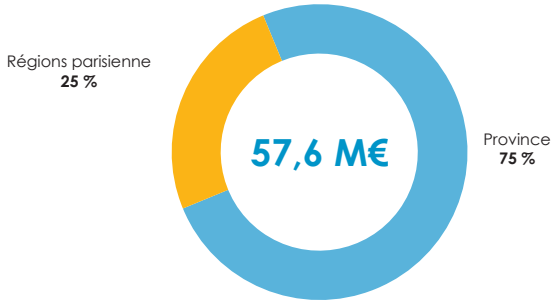


Évolution du TDVM / Taux de distribution [5]

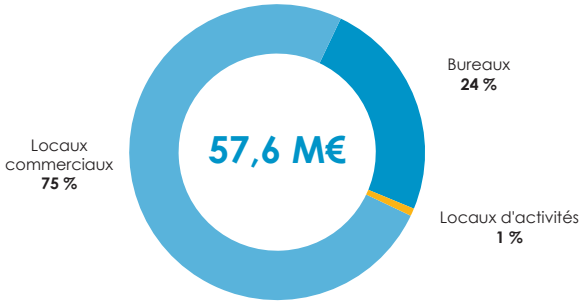


[5] TDVM de 2017 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Éditorial ..... page 3

La SCPI en un clin d'œil ..... page 4

Conjoncture économique : 2021 - 2022 ..... page 6

Conjoncture immobilière : 2021 - 2022 ..... page 7

SCPI 2021 : Une année de rebond ! ..... page 8

FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable ..... page 9

Rapport de la Société de Gestion ..... page 11

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion ..... page 16

Composition du patrimoine au 31 décembre 2021 ..... page 18

Présentation des comptes annuels ..... page 19

Annexe aux comptes annuels ..... page 23

Rapport du Conseil de Surveillance (Assemblée Générale Ordinaire) ..... page 31

Rapport du Conseil de Surveillance (Assemblée Générale Extraordinaire) ..... page 34

Rapports des Commissaires aux Comptes ..... page 35

Projet de texte des résolutions ..... page 38

© Photo : Tous droits réservés

32 rue de Liberté à Dijon (21)

Conjoncture économique : 2021 - 2022

ANALYSE MACROÉCONOMIQUE :

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE IMPACTANT LES PERSPECTIVES 2022 :

L'invasion de l'Ukraine par la Russie a remis en cause la reprise économique post-Covid tant espérée : les disruptions au sein de la chaîne d'approvisionnement apparues pendant la pandémie, conjuguées à une hausse généralisée des prix de l'énergie et des produits alimentaires, poussent davantage à la hausse une inflation déjà élevée.

En conséquence, les marchés obligataires ont commencé à intégrer une hausse des taux directeurs et une réduction de l'assouplissement quantitatif, déclenchant la question évidente pour les perspectives 2022 : « *comment les investisseurs immobiliers peuvent-ils relever le double défi d'une inflation plus forte et d'une croissance économique ralentie ?* » Tel semble être l'enjeu majeur aujourd'hui pour les acteurs économiques.

Un contexte économique et politique s'orientant vers une stagflation :

Les sanctions relatives au conflit en Ukraine et les confinements prolongés en Chine ont ralenti la reprise économique post-Covid et accéléré la hausse de l'inflation. Néanmoins, il est anticipé une hausse limitée des taux directeurs et des taux souverains: compte tenu d'une sensibilité relativement faible des taux de rendement immobiliers par rapport aux taux obligataires, les prévisions de hausse des taux de rendement demeurent modérées à court / moyen terme.

La stagflation devient aujourd'hui le scénario central : la guerre en Ukraine représente le premier conflit armé de grande ampleur en Europe depuis la seconde guerre mondiale, qui impacte la reprise économique post-Covid : les lourdes sanctions économiques et financières occidentales envers la Russie pourraient durablement impacter la croissance en prolongeant l'inflation haute, tirée par le prix de l'énergie et la disruption du commerce mondial.

L'incertitude reste élevée sur la durée et la résolution du conflit : l'impact négatif cumulé pourrait atteindre 2 à 3 points de PIB, ralentissant ainsi la reprise économique post-Covid. Avec une inflation globale qui est montée à 7-8 % récemment en glissement annuel, les banques centrales sont davantage attentives aux politiques mises en œuvre. Malgré ces pressions inflationnistes à court terme, la politique accommodante de la BCE pourrait perdurer jusqu'en 2023 pour les raisons suivantes :

- La hausse des salaires ne contribue que minoritairement à l'inflation globale en Europe
- Les hausses de taux ne sont pas efficaces face à une inflation principalement importée…
- … et ralentiraient davantage la reprise économique.

Concernant les taux, il convient de noter que la sensibilité entre les taux souverains et les taux immobiliers demeure relativement faible. Historiquement, une variation de 100 pdb des taux souverains fait varier les taux de rendement prime de 35 pdb en moyenne.

Les perspectives des marchés utilisateurs et de l'investissement :

Les restrictions sanitaires ont eu un impact majeur sur les utilisateurs : une augmentation de la part des ventes en ligne dans les ventes au détail conjuguée à la mise en place généralisée du télétravail ont impacté l'occupation des bureaux. Les modes de travail hybrides avec au moins deux jours par semaine en télétravail sont désormais la norme, mais l'impact sur la demande en bureaux reste moins fort que prévu.

Pour les bureaux, les centres commerciaux et les commerces de pied d'immeuble, la croissance des loyers a été revue à la baisse et s'établit désormais à 1 % par an en moyenne selon les prévisions. En général, les investisseurs devraient accepter des taux plus bas pour les secteurs avec la meilleure croissance attendue des loyers.

Cette hausse du rendement exigée est provoquée par la pression inflationniste généralisée qui pousse les banques centrales à remonter les taux d'intérêts, avec des taux souverains déjà en hausse.

Les thématiques immobilières déployées :

L'abondance de capitaux à investir permet d'envisager des résultats en hausse pour 2022 sur l'ensemble des classes d'actifs.

Concernant **les bureaux**, les tendances observées précédemment devraient se poursuivre avec une recherche accrue de centralité. La prise de conscience des entreprises de l'adaptation nécessaire de leurs locaux aux nouveaux modes de travail va générer une dynamique sur les marchés immobiliers et une segmentation plus ou moins marquée.

Les commerces affichent des volumes investis en baisse mais toujours proches de la moyenne décennale alors même que l'année a encore été perturbée par les mesures sanitaires. Les corrections récentes de certaines valeurs locatives auront permis de revenir à une réalité de marché et de démarrer l'année 2022 sur des bases plus saines.

Peu affectée en 2020 par la crise sanitaire, la dynamique du marché de **l'immobilier logistique** se confirme avec un bilan 2021 très positif tant à l'investissement qu'à la location. La ruée des investisseurs s'explique notamment par le cycle de transformation structurelle du secteur désormais acté par les acteurs qui anticipent des hausses de loyers mais aussi des prix.

Durement affecté par la crise sanitaire, **le secteur du tourisme et de l'hôtellerie** se remet doucement des lourdes conséquences qu'auront eu les confinements successifs et les restrictions de circulation sur l'activité touristique. Les perspectives pour 2022 sont à ce jour bien orientées pour amplifier la dynamique déjà observée en 2021 : l'amélioration globale des conditions sanitaires et la reprise des salons.

Enfin, concernant **l'immobilier résidentiel**, l'activité transactionnelle en France atteint un nouveau record à fin 2021, avec plus de 1 400 000 ventes enregistrées. La reprise des mises en chantier et des autorisations de construire en 2021 est un signal positif : les prix poursuivent leur progression pour l'ensemble du territoire : +7,1 % en France sur un an, avec une hausse de 4,6 % sur les appartements et 9 % sur les maisons.

Source : AEW ; IEIF

Conjoncture immobilière : 2021 - 2022

D'UNE CRISE A L'AUTRE

Lors de notre précédent point marché, nous anticipions une sortie de crise progressive, le ralentissement de la pandémie étant enclenché, la croissance ayant fortement redémarré et les résultats de l'investissement étant encourageants. C'était sans compter la guerre en Ukraine qui a ouvert une nouvelle période d'incertitude et qui entraîne déjà de nombreuses conséquences, parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières, venant alimenter une inflation déjà élevée (elle pourrait approcher 5% cette année).

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Vers un retour à la normale

Comme prévu, la demande placée de bureaux en Ile-de-France, portée par une recherche très active dans Paris intra-muros, a retrouvé un niveau proche de la moyenne décennale, avec 1,85 million de m² sur l'année 2021, soit une progression de 32% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat du 1er trimestre 2022 confirme cette dynamique, avec plus de 500.000 m² placés (+40% à période équivalente). Toutefois, il ne faut pas se réjouir trop vite car l'offre disponible atteint désormais 5,5 millions de m², soit près de 3 ans de transactions. De même, le taux de vacance moyen, qui se situe aujourd'hui à 7,4% sur l'Ile-de-France, cache encore de fortes disparités : il est seulement de 3% à Paris contre 19% pour le secteur péri-Défense.

Pour ce qui est des valeurs locatives, les loyers moyens semblent stabilisés. L'écart se creuse néanmoins avec les loyers « prime », qui dépassent régulièrement 950 €/m² dans le QCA parisien et atteignent désormais 600 €/m² à La Défense, un record pour ce quartier qui redresse la tête après des années difficiles.

Investissement : un nouvel espoir

Comme nous l'annoncions dans notre précédente chronique, l'exercice 2021 s'est mieux terminé qu'il n'avait commencé, avec un volume final de 26,7 Md€, conforme à la moyenne décennale. Ce chiffre, marquant un recul limité à 8% par rapport à 2020, permet de rester optimiste sur l'orientation des investisseurs, d'autant que le 1er trimestre 2022 suit la même tendance, avec déjà 5,3 Md€ investis.

Ce début d'année vient en tout cas confirmer une tendance de l'exercice écoulé, à savoir la baisse relative du compartiment bureaux, qui représente désormais moins de 60% des volumes. Ce recul est surtout le fait des grandes surfaces franciliennes car les régions se sont maintenues. En revanche, les grands gagnants sont la logistique et les locaux d'activités qui atteignent aujourd'hui des sommets (6,7 Md€ placés en 2021, soit 25% des volumes).

On assiste par ailleurs au retour de deux classes d'actifs récemment délaissées. Le commerce, sur la lancée d'un très bon 2ème semestre qui lui a permis de terminer l'année à 3 Md€, montre un nouveau dynamisme, avec un chiffre de 1,3 Md€ placés pour le seul 1er trimestre 2022.

Quant à l'hôtellerie, elle connaît une reprise similaire, avec un volume de 1 Md€ en 2021 et 400 M€ au 1er trimestre 2022.

Tous ces résultats sont de bon augure pour l'année 2022.

Baisse des rendements : la convergence se poursuit

L'heure est toujours à la compression des taux, avec les premières transactions bureaux « prime » à 2,50% dans le QCA, et même plusieurs grandes transactions logistiques à 3%, un seuil psychologique jamais atteint auparavant. La stabilisation des rendements en commerces se confirme, autour de 3,20% pour le « prime » parisien.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Croissance toujours présente

Le « trou d'air » de 2020 est derrière nous : 1,2 million de logements anciens ont été vendus en 2021, soit une hausse de 15% en un an. La crise sanitaire a eu toutefois des effets à plus long terme, comme une croissance de la demande plus soutenue en régions qu'en Ile-de-France et plus forte en Grande Couronne que dans Paris.

Dans le neuf, on assiste à une vraie reprise, visible au niveau des autorisations de construire (+21%), et bientôt des mises en chantier (déjà +7%). Les stocks doivent impérativement être reconstitués, faute de quoi les mises en vente et les réservations ne seront plus au rendez-vous. Les promoteurs espèrent pouvoir les booster grâce à de nouveaux dispositifs fiscaux qui pourraient entrer en vigueur avec l'arrivée du prochain gouvernement.

Prix de vente : en hausse mais pas partout

La hausse des prix dans l'ancien ne s'est pas démentie (+7% sur la France entière, +3% en Ile-de-France), avec un léger avantage pour les maisons (+9%) par rapport aux appartements (+5%). On constate néanmoins une stabilisation dans certaines grandes villes comme Lyon ou Marseille, voire une baisse comme à Bordeaux où le prix moyen redescend sous la barre des 5.000 €/m².

Dans le neuf, les tensions sur l'offre ont poussé le prix moyen des appartements en France jusqu'à 4.500 €/m².

Les ventes en bloc au beau fixe

L'intérêt des grands investisseurs pour les ventes en bloc ne se dément pas, avec un volume total de 6,3 Md€, porté notamment par le logement intermédiaire (pour environ 1/3). Ces chiffres sont à majorer des actifs résidentiels « alternatifs » qui représentent de leur côté 1,1 Md€. De ce fait, les taux « prime » se maintiennent à des niveaux très bas, inférieurs à 2,50% pour Paris, inférieur à 3% pour Lyon et Bordeaux. Il faut aller dans des villes moyennes comme Besançon ou Amiens pour franchir la barre des 5%.

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2022

SCPI 2021 : une année de rebond !

Après une année 2020 marquée par une collecte en retrait de 29,5% par rapport à l'année 2019, la collecte des SCPI est repartie à la hausse en 2021. Dans un contexte sanitaire encore compliqué, les SCPI ont donc plutôt bien résisté en 2021 et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables. 2021 aura été étonnement une année faste pour les marchés financiers et immobiliers avec un goût retrouvé des investisseurs pour le risque après une année 2020 marquée par la dégradation rapide de la situation économique et le reflux vers une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme de la part des Français dans un contexte d'incertitude.

La collecte nette des SCPI rebondit de 22 % en 2021 !

Le quatrième trimestre 2021 a été marqué par un très fort rebond avec une collecte nette des SCPI s'élevant à 2,2 milliards €, en hausse de 42 % par rapport au troisième trimestre. **La collecte nette globale de l'année 2021 en SCPI s'établit à 7,37 milliards €**, montant en hausse de 22 % par rapport au total de l'année 2020. La collecte brute s'établit à 8,7 milliards € en 2021 contre 7,34 milliards € en 2020 soit une hausse de 18,5 %. Il est à noter que 42 % de la collecte a été réalisée au travers de l'assurance vie. **Les SCPI éligibles en assurance-vie ont collecté 3,1 milliards €** soit un montant en hausse de 10 % par rapport à l'année précédente. Du côté des sociétés civiles, une forte croissance est à noter (nouveaux supports d'unités de compte immobilières) elles ont enregistré pour 705 millions € de souscriptions nettes au quatrième trimestre 2021, contre 633 millions € au troisième trimestre, soit une hausse de 12 % sur un trimestre glissant. Cette performance en terme de collecte témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire et confirme que l'immobilier et plus particulièrement la pierre papier reste le placement préféré des français.

Le marché secondaire des SCPI est resté relativement stable en 2021 par rapport à 2020 avec une hausse de moins de 5 % avec des volumes s'établissant à 1 315,88 million d'€. Avec une baisse de plus de 30 % en 2021, le nombre de parts en attente est resté à un niveau faible au regard de la capitalisation du marché, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître fortement au cours de l'exercice 2021 en atteignant 78,6 milliards € contre 71,2 milliards € à fin 2020, soit une progression de 10,34 %. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par plus de 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les trente-huit existantes représentant à elles seules plus de la moitié de la capitalisation totale des SCPI. Il est à noter qu'aucun nouvel acteur n'a été agréé sur le marché des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché même si depuis trois ans, les investissements totaux des SCPI sont en repli pour passer de 9,2 milliards en 2019 à 8,4 milliards en 2020 puis 7,8 milliards d'euros en 2021. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 58 % des acquisitions des SCPI en 2021. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) et Ehpad pour un montant d'environ 1Md€. La grande majorité des investissements a été polarisée en France pour plus de 65 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très convoitée avec quasiment un tiers des investissements fait à l'étranger. Concernant les arbitrages, les SCPI ont été un peu plus actives en 2021 puisque 1,5 milliard d'euros de patrimoine a été cédé contre 1,2 milliard en 2020.

Une année 2021 marquée par la progression de certaines thématiques !

Même si les SCPI à prépondérance « bureaux » restent en tête avec 45 % de la collecte nette des SCPI, les SCPI à prépondérance « santé et éducation » ont devancé les SCPI à stratégie « diversifiée » avec respectivement 25 % et 20 % de la collecte nette réalisée. Le contexte sanitaire explique vraisemblablement cet intérêt grandissant des épargnants pour la thématique « santé » même si elle a vocation à perdurer dans le contexte de vieillissement de la population et de l'augmentation des besoins de santé.

Les SCPI à prépondérance « logistique et locaux activité » et « résidentiel » ont capté chacune 4 % de la collecte, tandis que les SCPI « commerces » ont réalisé un peu moins de 3 % de la collecte nette annuelle. Avec 18,7 % de la capitalisation globale du marché, les SCPI « commerces » restent toutefois la seconde classe d'actifs derrière les SCPI « bureaux » qui restent majoritaires avec 63,4 % de la capitalisation globale des SCPI.

Des rendements solides en 2021 !

Après une année 2020 marquée par un contexte sanitaire inédit. Le rendement moyen est en hausse en 2021 avec un taux de distribution moyen à 4,45 % contre 4,18 % en 2020 soit une hausse de plus de 6 %. Cette hausse s'explique du fait que les craintes des impacts de la crise sanitaire se sont réduits au cours de l'année 2021. Il est à noter que l'ensemble des catégories d'actifs progressent en termes de rentabilité en 2021. Les rendements sont revenus à leur niveau d'avant crise puisque que le taux de distribution moyen en 2019 était de 4,43 %. L'immobilier montre donc une nouvelle fois sa forte résilience.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent encore des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 4,98 % et 6,9 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI pouvant être plus élevés de 200 points de base.

Les gestionnaires immobiliers ne s'attendent pas à une année 2022 simple avec les enjeux de la maitrise de l'inflation et de la hausse des taux, de l'élection présidentielle et enfin de la crise en Ukraine qui devront être suivis avec attention. La correction importante de la bourse en ce début d'année devrait marquer une volonté des investisseurs de se replier vers des actifs plus sécurisés et ou tangibles. L'immobilier pourrait une fois de plus montrer sa résilience même s'il faut être prudent. La pierre papier SCPI dispose de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique compliqué : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Le conflit ukrainien ne doit pas nous faire oublier la nécessité impérieuse de sortir enfin de la crise sanitaire et les enjeux pour les SCPI de continuer à s'adapter aux évolutions de la société en termes de modes de vie, de consommation et de travail. ■

FIDUCIAL Gérance et l'Investissement Responsable

LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Historiquement, FIDUCIAL Gérance est engagée dans l'Investissement Responsable depuis plus de 40 ans à travers la gestion de 36 forêts regroupées dans 6 Groupements Forestiers (GF) qui mettent en œuvre des Plans Simples de Gestion (PSG) agréés, contribuant à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements et à un équilibre sylvo-cynégétique.

Nos Groupements Forestiers sont certifiés PEFC.

La certification PEFC accrédite cette bonne gestion, permettant ainsi au consommateur d'identifier la provenance du bois et de s'assurer du respect des principes de gestion durable : écologiquement adapté, socialement bénéfique et économiquement viable.

Plus récemment, pour répondre à sa responsabilité sociétale, FIDUCIAL Gérance a développé et formalisé sa **politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)** lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable[1] dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés par FIDUCIAL Gérance, à savoir :

- Contribuer au **développement des territoires** ;
- **Accompagner les locataires et prestataires externes** dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE) ;
- Préserver les **ressources naturelles** et la **biodiversité**.

La politique ESG de FIDUCIAL Gérance est composée de quatre dimensions :

1. **L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance** (ESG) dans les décisions d'investissement et de gestion. Cette prise en compte intervient en phase d'acquisition et lors d'un suivi annuel faisant ainsi état de la maturité des actifs immobiliers de FIDUCIAL Gérance ;
2. La mise en place **d'actions d'engagement** afin d'inciter les locataires et prestataires externes à adopter de bonnes pratiques en matière de RSE ;
3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité** dans le but de prévenir toute incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
4. La mise en place d'une **politique de vigilance** qui vise, d'une part, à se prémunir contre toute exposition à des risques réputationnels, opérationnels, financiers et climatiques et, d'autre part, à exclure les dossiers de demande de location qui ne correspondraient pas aux valeurs de la société.

Concrètement, **depuis début 2019**, FIDUCIAL Gérance a mis en place une grille d'évaluation extra-financière (ESG) dans le cadre de l'acquisition de tout nouvel actif immobilier.

En outre, **nous imposons la signature de notre Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes :** fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'activité (*via* la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Nous avons également lancé un audit énergétique du patrimoine géré afin de permettre un suivi granulaire de chaque actif, tout en optimisant la consommation énergétique. Outre, l'optimisation de celle-ci, ce suivi permettra le cas échéant d'obtenir des labels environnementaux, de type Breeam-in-use, pour certains des actifs gérés.

En 2020, FIDUCIAL Gérance a adhéré aux Principes pour l'Investissement Responsable, tels que définis par l'Organisation des Nations Unies (UN-PRI).

Un comité ESG a été mis en place.

De plus, la labellisation ISR Immobilier de la SCPI Pierre Expansion Santé est en cours. La SCPI Sélectipierre 2 - Paris devrait suivre.

Enfin l'année 2021 nous a permis de travailler sur trois axes de développement en matières ESG :

1. L'accompagnement de nos parties prenantes et plus particulièrement de nos locataires ;
2. La mise en place d'un suivi automatisé de la consommation énergétique de notre parc immobilier ;
3. Le développement et la mise en place d'outils ad hoc permettant aux équipes impliquées de prendre en compte les enjeux ESG à chaque étape de leur métier.

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours de l'année passée. A date, **225 immeubles soit environ 460 000 m² - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2022.

La connaissance granulaire de notre patrimoine nous permet d'agir au mieux et d'optimiser les consommations énergétiques de nos immeubles grâce à deux leviers :

- **L'intervention directe sur notre patrimoine** (travaux d'entretien du bâti ou de remplacement des équipements permettant la réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre) ;
- **La sensibilisation de nos parties prenantes** (locataires, copropriétaires, syndics de copropriété, prestataires travaux, property managers externes) sont incités à consommer mieux et localement et si possible à avoir recours à des contrats d'énergie verte ;

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG et que l'ensemble des collaborateurs de FIDUCIAL Gérance sont formés aux enjeux ESG.

Enfin, **FIDUCIAL Gérance est devenue membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** courant 2021. Notre participation aux travaux de l'OID nous permettra d'échanger avec les autres membres et de contribuer à l'évolution et à l'harmonisation des bonnes pratiques ESG dans le secteur de l'immobilier.

AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

La crise sanitaire nous aura confirmé que notre choix de politique de gestion locative de proximité est la bonne.

En effet, en nouant une relation de confiance avec nos locataires, nous les accompagnons dans les différents cycles de leur activité. Nous avons permis aux plus fragiles de se maintenir dans leurs locaux et à ceux ayant connu un pic de croissance de s'étendre en construisant des mètres carrés supplémentaires à leur image.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT).**

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de ***Know Your Customer (KYC)*** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le ***Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD).***

Ces engagements viennent traduire de réelles convictions. En effet, en tant qu'acteur majeur dans la gestion des actifs immobiliers et forestiers, FIDUCIAL Gérance a pleinement conscience, d'une part, que les performances financières et extra-financière sont indissociables et, d'autre part, de la montée des préoccupations environnementales et sociales. FIDUCIAL Gérance a à cœur d'inscrire sa démarche d'Investisseur Responsable dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2021, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice notamment, en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivis de l'examen des comptes. A ce titre, nous vous précisons que la gestion de votre SCPI, au titre de l'exercice 2021, a été effectuée sous la responsabilité de la société PAREF GESTION.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos ainsi que celui présentant les résolutions à caractère extraordinaire soumises à votre vote.

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communique leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dans leur rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2021,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites commissions,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable,
- Constatation des valeurs de réalisation et de reconstitution.
- Renouvellement des mandats des Co-Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant à échéance.

La Société de Gestion précise qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Concernant les autorisations d'emprunt, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8ème) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés en date du 29 juin 2021, autorisation a été donnée dans la limite d'un montant de 30% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'exercice écoulé, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée et ce, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point. Cette autorisation ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de telles opérations.

Concernant l'allocation d'une commission sur les investissements et arbitrages, nous vous indiquons qu'aux termes de la neuvième (9ème) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés en date du 29 juin 2021, autorisation a été donnée pour l'allocation :

- d'une commission sur les investissements d'un montant de 1 % H.T. du prix d'acquisition des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement ou indirectement par la SCPI,
- d'une commission sur les arbitrages d'un montant de 1 % H.T. du prix de vente des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement ou indirectement par la SCPI,

et ce, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point.

Concernant l'allocation d'un budget au Conseil de Surveillance pour consultations juridiques, nous vous rappelons qu'aux termes de la douzième (12ème) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2019, le montant du budget alloué a été fixé à 7 000 € et ce, à compter du 1er janvier 2019 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant l'allocation d'un budget de communication au Conseil de Surveillance, nous vous rappelons qu'aux termes de la treizième (13ème) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2019, autorisation a été donnée pour l'allocation d'un budget d'un montant de 7 000 € et ce, sur le fondement de l'article 18.1 des statuts jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la seizième (16ème) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire annuel en date du 22 juin 2015, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 12 200 € et ce, à compter de l'exercice 2015 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant le renouvellement du mandat de la Société de Gestion de la SCPI, FIDUCIAL Gérance, les membres du Conseil de Surveillance ont décidé, lors de la séance du 1er avril 2022, **à titre dérogatoire** et en vue de permettre à la Société de Gestion de redonner une dynamique à la SCPI, de consentir un mandat d'une durée de cinq (5) exercices incluant celui en cours, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

A ce titre, il est ainsi soumis à votre vote une résolution en ce sens. Cette décision dérogatoire entraîne également la nécessité d'amender l'article 13-2. des statuts de manière que celui-ci prévoie des décisions dérogatoires à la durée annuelle du mandat de la Société de Gestion, laquelle reste le principe. Une résolution à caractère extraordinaire est soumise à votre vote à cet effet.

En outre, suite à la modification de la Gérance de votre Société, il convient de transférer son siège social à l'adresse du siège social de la nouvelle Société de Gestion. A ce titre, une résolution est soumise à votre vote.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions à caractère ordinaires et extraordinaires dans les dernières pages du présent rapport annuel.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **ainsi que** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net** .

L'Assemblée Générale Ordinaire 2022 sera tenue **en présentiel** sauf si des mesures restrictives de déplacement sont imposées par des dispositions légales.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80,**
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr,**
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta**
  92928 LA DEFENSE CEDEX.

La Société de Gestion

Évolution du capital

Au 31 décembre 2021, le capital souscrit s'élève à 41 446 030 € et est divisé en 228 933 parts.

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1er trimestre 2021	173,34 €	192,40 €	2 263
2ème trimestre 2021	163,00 €	180,94 €	2 783
3ème trimestre 2021	159,65 €	177,21 €	2 710
4ème trimestre 2021	160,36 €	178,01 €	2 838
Total année 2021	**164,09 €**	**182,14 €**	**10 594**

(*) Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs
(**) Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession

Au total, ce sont donc 10 594 parts (4,28 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2021, 622 parts étaient en attente de cession.

Marché des parts année 2021

Sur l'ensemble du marché, 10 594 parts ont été échangées (soit 4,28% du nombre total des parts).

Transaction hors marché

Au cours de l'année 2021, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation des parts

Durant l'exercice 2021, ce sont 1 152 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (6 dossiers représentant 1 152 parts).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

Évolution du patrimoine

Investissements

Au cours de l'exercice, votre SCPI a acquis un immeuble de bureaux, détenu sous forme de lot de volume, dans la zone tertiaire de St-Herblain (44), en périphérie de Nantes. D'une surface de 1.328 m², cet actif construit en 2007, entièrement rénové en 2019, est loué à plusieurs locataires et procure un rendement initial de 6,89% acte en mains pour un montant d'investissement de 2.485 k€ acte en mains.

Cession d'actifs

Aucune cession n'a eu lieu au cours de l'exercice 2021. Votre SCPI envisage néanmoins deux cessions d'actifs.

Le premier arbitrage porterait sur une cession partielle ou totale de cellules commerciales à Carquefou (44), en périphérie de Nantes, dans le cadre d'un vaste projet de réaménagement du centre-ville, mené par la Mairie. Le périmètre et le prix de cession sont toujours en discussion.

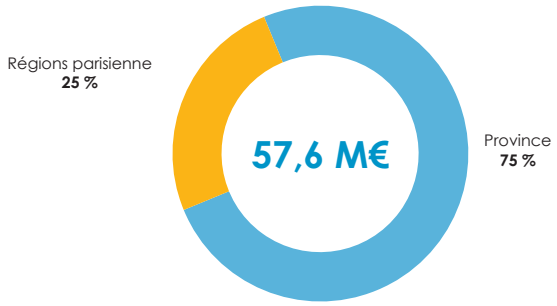
Le second arbitrage porterait sur la cession d'un centre de réparations Midas dans la zone commerciale de Trignac (44), en périphérie de St-Nazaire. Ce local nécessiterait des travaux, portant notamment sur le désamiantage et la réfection de la toiture. Une transaction avec la Mairie, déjà propriétaire d'une maison mitoyenne, est à envisager, sous la forme d'une vente amiable ou de préemption.

Composition du patrimoine immobilier

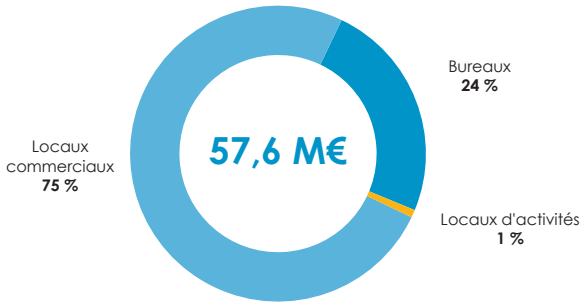
Au 31 décembre 2021, le patrimoine de votre Société est réparti sur 27 immeubles et totalise une superficie de 32 966 m².

La répartition géographique et par nature du patrimoine est quasi-identique à celle de 2020. Ainsi, la province reste majoritaire à hauteur de 75% en valeur. Les locaux commerciaux restent également majoritaires à concurrence de 75%.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021 (hors participations)



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2021 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 57 583 K€ hors droits, en hausse de 2,29% par rapport au 31 décembre 2020.

	Commerces (K€)	Bureaux (K€)	Locaux mixtes et Activités (K€)	Total (K€)
Régions parisienne	13 783	380	0	14 163
Province	29 200	13 690	530	43 420
Totaux	**42 983**	**14 070**	**530**	**57 583**

Les valeurs estimées (57 583 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (55 827 K€).

Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile et la pandémie de la COVID-19 associée à un confinement, le volume des loyers quittancés est passé de 4 103 K€ en 2020 à 4 079 K€ en 2021, soit une variation à la baisse marginale de -0,6 %. Les diverses relocations ont néanmoins permis de générer des revenus locatifs supplémentaires.

La SCPI est composée de 102 baux. Les 5 loyers les plus importants représentent 24.48 % du loyer annuel. Au cours de l'exercice 2021, les surfaces libérées s'élèvent à 1 465 m² et concernent les actifs suivants :

- Un bâtiment commercial situé à Bonneuil (1075 m²);
- Des cellules commerciales situées aux Angles (102 m² et 63 m²);

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface de 3 337 m² (représentant un loyer annuel global de 472 K€ HT).

Accompagnement COVID-19

La SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. À cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnements partant du report des échéances impayées de ces périodes à un abandon de loyers défini strictement entre les parties pour certains sites. L'année 2021 a permis de finaliser les accords.

Taux d'occupation financier (TOF)

2021	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	88,80 %	88,30 %	89,10 %	88,20 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen sur l'année 2021, s'élève à 88,6 % en très légère baisse avec le TOF moyen constaté sur 2020. Néanmoins, Cette dégradation passagère du TOF au cours de l'exercice 2021 est consécutive aux franchises de loyers accordées dans le cadre des relocations et aux abandons de loyers COVID-19.

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2021 par rapport à 2020

	2020	2021
TOF du 4ème trimestre	87,00 %	88,20 %
TOF annuel	91,60 %	88,60 %

Provisions pour créances douteuses

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2021 s'établit à 1 346 K€ contre 2 838 K€ au 31 décembre 2020.

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une reprise nette complémentaire pour créances douteuses à hauteur de 356 K€, contre une dotation nette de 323 K€ au cours de l'exercice 2020. Le montant total des créances douteuses est ainsi passé de 1 039 K€ à 683 K€ au cours de l'exercice 2021.

Ces contentieux sont notamment liés au défaut de paiement et des procédures collectives de certains locataires, compte tenu de leurs difficultés financières et des procédures collectives constatées en 2021 (FLUNCH). Il faut noter l'impact de la pandémie de la COVID-19 sur l'année 2020 qui a provoqué la chute de nombreux acteurs du prêt-à-porter (VIVARTE CAMAIEU).

Travaux

Au 31 décembre 2021, le montant des travaux pour grosses réparations réalisés au titre de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations s'est élevé à un montant global de 64 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE).

Par ailleurs, un montant de 13 K€ de travaux d'entretien courant a été effectué et comptabilisé directement en charges immobilières. Il convient de noter que le contexte sanitaire dégradé a conduit à un report de nombreux travaux initialement prévus sur l'exercice 2020 et à une forte dotation PGE sur l'exercice 2021 (747K€). À cet effet, une dotation nette relative aux travaux PGE de 2021 à 2025 à concurrence de 362 K€ a été comptabilisé au 31/12/2021.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

11 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire ».
Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé à nos locataires la mise en place d'une collecte automatique afin d'alimenter la base OPERAT. Cette démarche a également été faite auprès des syndics afin que nous puissions récupérer les consommations des parties communes dont la quote part de l'actif devra également être intégrée dans la base OPERAT.

Compte de résultat au 31 décembre 2021

Préambule

Les états financiers complets et détaillés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 arrêtés au 31 décembre 2021 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

A titre liminaire, il est précisé que, dans le cadre de l'établissement des comptes annuels clos au 31 décembre 2021, il a été opéré des reclassements de comptes à comptes de manière à distinguer correctement les produits et charges propres à l'activité immobilière des produits et charges d'exploitation autres que ceux liés à l'activité immobilière.

Le comparatif avec l'exercice N-1 est donc retraité au sein de cet exposé.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2021 :

Le résultat net de votre SCPI ressort à +2 561 K€ en 2021, en repli de -1 076 K€ (soit -29,6 %) sur un an.

Dans un premier temps, le résultat de l'activité immobilière s'établit à +3 092 K€ sur un an. La variation avec l'exercice précédent s'explique par les principaux postes suivants :

- Autres charges immobilières : augmentation de +384 K€ sur un an, portant le montant à 558 K€ fin 2021, principalement liée à des régularisations de charges locatives non récupérables relatives à des exercices antérieurs.

- Travaux et entretiens courants : ces postes s'élèvent globalement à 438 K€ en 2021, soit +391 K€ sur un an. Il est à noter que les provisions pour gros entretiens représentent la majeure partie de cette augmentation, à hauteur de +279 K€. En effet, une dotation nette complémentaire de 362 K€ a été comptabilisée en 2021.

Le résultat d'exploitation ressort à +2 454 K€ à fin 2021, en baisse de -354 K€ (-12,6 %) sur un an. Il est à noter que 625 K€ de créances irrécouvrables ont été constatées en 2021, soit +487 K€ sur an. Toutefois, concernant les créances douteuses, une reprise nette de 356 K€ a été comptabilisée en 2021, contre une dotation nette complémentaire de 323 K€ pour l'exercice précédent, soit une variation négative de 679 K€ sur un an. De même, pour les provisions d'exploitation, une reprise nette de 86 K€ a été constatée en 2021, contre une dotation nette négative complémentaire de 108 K€ en 2020, soit une variation de 194 K€ sur un an. Il est enfin à noter que les commissions de la Société de Gestion sont en baisse de -51 K€ sur un an.

Le résultat financier fait ressortir une charge nette de 13 K€, liée aux intérêts d'emprunt. Aucun produit financier n'a été constaté en 2021, tout comme en 2020.

Le résultat exceptionnel faire ressortir un bénéfice de +120 K€ en 2021. Pour rappel, le résultat excédentaire de +829 K€ constaté en 2020 intégrait une reprise de provision de 825 K€ qui avait été constituée en couverture d'un litige envers les Associés. Ce litige ayant été solutionné, la provision a été intégralement reprise.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 11,19 € par part.

Le dividende de l'exercice 2021, proposé au vote des associés, s'élève à 12,00 € par part.

Le rendement 2021 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 6,16 %, rapporté au prix acquéreur moyen 2020, contre 6,62 % l'an passé.

Enfin, le TRI 10 ans de votre SCPI ressort à -1,56 % sur dix ans et à 3,05 % sur quinze ans.

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	Total
Région parisienne	23,94 %	0,66 %	0,00 %	24,60 %
Province	50,71 %	23,77 %	0,92 %	75,40 %
Totaux	**74,65 %**	**24,43 %**	**0,92 %**	**100,00 %**

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 11 juin 1986 Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre [1]
2017	35 026 749 €	Néant	228 933	1 454	Néant	210,00 €
2018	35 026 749 €	Néant	228 933	1 440	Néant	210,00 €
2019	35 026 749 €	Néant	228 933	1 456	Néant	206,70 €
2020	35 026 749 €	Néant	228 933	1 537	Néant	190,00 €
2021	35 026 749 €	Néant	228 933	1 532	Néant	181,04 €

[1] Prix d'exécution payé par l'acheteur

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2017	1 910	0,80 %	0	1 mois	16 854 €
2018	3 566	1,56 %	1 418	1 mois	25 325 €
2019	4 698	2, 05 %	653	1 mois	34 813 €
2020	2 689	1,17 %	1 511	1 mois	19 672 €
2021	10 594	4,27 %	622	1 mois	NC

Revenus distribués et rendement

Le versement annuel s'est établi, cette année, à 12,00 € par part, correspondant à la somme de 4 acomptes trimestriels dont les montants ont été de 3,21 € par part les trois premiers trimestres, et de 2,37€ le quatrième trimestre.

Sur cette base, le taux de distribution 2021 s'établit à 6,16 % (coupon annuel divisé par le prix acheteur moyen de l'année N-1, soit 194,85 €). Sur plusieurs années, l'indicateur financier utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement. Le TRI sur 15 ans de votre SCPI s'établit à 3,05 % et celui à 20 ans s'élève quant à lui à 9,21 %.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende versé au titre de l'année [1]	12,00 €	12,42 €	12,84 €	12,90 €	12,00 €
Prix d'exécution au 1er janvier	182,00 €	189,19 €	189,19 €	186,22 €	171,17 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1er janvier	6,59 %	6,59 %	6,79 %	6,92 %	7,01 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	212,17 €	210,37 €	209,64 €	194,85 €	182,14 €
Taux de distribution [2]	5,66 %	5,90 %	6,12 %	6,62 %	6,16 %
Report à nouveau cumulé par part [3]	3,38 €	3,73 €	4,15 €	5,89 €	8,88 €

[1] Avant prélèvement

[2] TDVM de 2017 à 2020 et taux de distribution en 2021. Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021. Il est désormais le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

- et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 (frais et droits inclus).

[3] Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	17,37	98,82%	17,06	82,54%	17,98	99,82%	17,92	83,19%	17,82	95,53%
Produits financiers [1]							0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,21	1,18%	3,61	17,46%	0,03	0,18%	6,62	16,81%	0,83	4,47%
Total	**17,58**	**100,00%**	**20,67**	**100,00%**	**18,01**	**100,00%**	**21,55**	**100,00%**	**18,65**	**100,00%**
Charges [2]										
Commission de gestion	1,44	8,18%	1,42	6,87%	1,51	8,40%	1,52	8,48%	1,25	6,70%
Autres frais de gestion	0,96	5,48%	4,26	20,61%	0,90	4,98%	0,73	4,05%	3,47	18,61%
Charges locatives non récupérables et entretien du patrimoine	2,93	16,67%	2,13	10,32%	1,76	9,79%	1,16	6,47%	3,56	19,10%
Charges financières	0,27	1,54%	0,27	1,33%	0,09	0,48%	0,00	0,00%	0,06	0,31%
Sous-total charges externes	**5,60**	**31,87%**	**8,09**	**39,13%**	**4,26**	**23,65%**	**3,41**	**18,99%**	**8,34**	**44,73%**
Amortissements nets [3]										
Provisions nettes [3]	-0,38	-2,16%	-0,26	-1,26%	-0,83	-4,61%	2,25	12,50%	-0,35	-1,89%
Sous-total charges internes	**-0,38**	**-2,16%**	**-0,26**	**-1,26%**	**-0,83**	**-4,61%**	**2,25**	**12,50%**	**-0,35**	**-1,89%**
Total	**5,22**	**29,71%**	**7,82**	**37,87%**	**3,43**	**19,04%**	**5,66**	**31,48%**	**7,99**	**42,84%**
Résultat courant	**12,36**	**70,29%**	**12,84**	**62,13%**	**14,58**	**80,96%**	**12,31**	**68,52%**	**10,66**	**57,16%**
Résultat exceptionnel							**3,57**	**19,88%**	**0,53**	**2,82%**
Résultat net	**12,36**	**70,29%**	**12,85**	**62,13%**	**14,58**	**80,96%**	**15,89**	**88,41%**	**11,19**	**59,98%**
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,36		0,42		1,74		2,99	16,47%	-0,81	-4,36%
Revenus distribués [1]	**12,00**	**68,26%**	**12,42**	**60,14%**	**12,84**	**71,29%**	**12,90**	**71,76%**	**12,00**	**64,34%**

[1] avant prélèvement
[2] hors amortissement prélevé sur la prime d'émission
[3] dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	67 872 530		67 872 530
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)		1 261 206	1 261 206
+ Cession d'immeubles	6 489 469		6 489 469
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-59 899 225	-2 417 275	-62 316 500
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-11 857 278	-188 050	-12 045 328
- Frais d'acquisition non récupérables			
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
Sommes restant à investir	**2 605 496**	**-1 344 119**	**1 261 377**

Tableau 7 - Stock de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Plus ou mois-values réalisées sur cessions d'actifs	-9 619 358	-3 000	-9 622 358
Total	**-9 619 358**	**-3 000**	**-9 622 358**

Tableau 8 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	0					88	11					364
Montant des factures en €	0	151 160	7 993	9 566	-139 416	29 302	153 865	44 074	120 300	-39	574 236	738 570
Pourcentage des achats de l'exercice	0,00%	14,87%	0,79%	0,94%	-13,72%	2,88%						
Pourcentage du CA de l'exercice							2,79%	0,80%	2,18%	0,00%	10,42%	13,40%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2021

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €)
16 Place de la Paix - 44800 Saint-Herblain	janv. 1986	77	Commerce	89 156
31 Rue du Chemin Vert - 35131 Pont Péan	sept. 1986	120	Commerce	70 075
12 Avenue Anatole France - 44570 Trignac	juin 1987	268	Activité	85 275
43 Rue des Halles - 44470 Carquefou	juin 1987	605	Commerce	674 022
5 Rue de la Saline - 50100 Cherbourg	févr. 1988	926	Activité	117 687
5 Rue Freyssinet - 22600 Langueux	déc. 1988	849	Commerce	506 923
17 Rue Fulgence Bienvenue - 22360 Langueux	déc. 1988	570	Commerce	313 100
1 Avenue Tavel - 30133 Les Angles	oct. 1993	3 007	Commerce	6 923 589
15 - 33 Rue Le Corbusier - 94000 CRETEIL	avr. 2003	230	Bureau	293 885
11 - 15 Avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	mai 2009	4 033	Bureau	8 071 992
Lieudit "Grand Pin" - 82500 BEAUMONT-DE-LOMAGNE	déc. 2009	2 788	Commerce	2 594 973
2 - 4 Rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN	déc. 2010	2 110	Commerce	1 697 000
Parc d'activité du Bois Cours - 27300 BERNAY	déc. 2010	1 104	Commerce	1 003 680
67 Avenue du 85ème de Ligne - 58200 COSNE COURS SUR LOIRE	janv. 2011	2 714	Commerce	3 279 543
18 Rue de la Petite Sensive - 44300 Nantes	mai 2011	2 236	Bureau	5 203 175
360 Avenue du Général de Gaulle - 92140 CLAMART	juil. 2011	2 838	Commerce	7 070 329
7 Rue des Boulangers - 68 000 COLMAR	déc. 2011	620	Commerce	2 289 010
8 Avenue Pierre Gueguin - 29900 Concarneau	déc. 2011	260	Commerce	478 445
75 - 77 Rue de la Louvière - 78120 Rambouillet	déc. 2011	2 946	Commerce	5 030 000
Rue Hélène Boucher - 27000 EVREUX	févr. 2012	713	Commerce	758 599
32 Rue de la Liberté - 21000 DIJON	déc. 2013	178	Commerce	1 165 000
18 Avenue de la Convention - 94380 BONNEUIL SUR MARNE	déc. 2013	1 075	Commerce	2 300 000
77 Rue de Paris - 92110 CLICHY	déc. 2016	102	Commerce	370 000
32 - 34 - 36 bis Rue Amiral Linois - 29200 Brest	mars 2017	787	Commerce	1 646 300
21 - 23 Rue Adolphe Thiers - 62200 BOULOGNE-SUR- MER	juin 2017	218	Commerce	742 000
23 - 31 Place d'Armes - 59500 DOUAI - 59500 DOUAI	juin 2017	264	Commerce	636 000
275 Boulevard Marcel Paul - 44800 Saint-Herblain	févr. 2021	1 328	Bureau	2 417 275
Totaux		**32 966**		**55 827 031**

État du patrimoine

	31/12/2021				31/12/2020			
	Valeurs bilantielles (en €)		Valeurs estimées (en €)		Valeurs bilantielles (en €)		Valeurs estimées (en €)	
Placements immobiliers								
Immobilisations locatives								
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes…)								
Amortissements droits réels								
Concessions								
Amortissements concessions								
Constructions sur sol d'autrui								
Amortissements de constructions sur sol d'autrui								
Terrains et constructions locatives	+	55 827 030,65	+	57 583 000,00	+	53 409 755,65	+	53 922 500,00
Immobilisations en cours								
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives								
Gros entretiens	-	746 600,00			-	384 828,20		
Provisions pour risques et charges	-	22 149,35			-	108 326,27	-	108 326,00
Titres financiers contrôlés								
Immobilisations financières contrôlées								
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées								
Provisions pour risques et charges								
Total I (placements immobiliers)		**55 058 281,30**		**57 583 000,00**		**52 916 601,18**		**53 814 174,00**
Immobilisations financières								
Immobilisations financières non contrôlées								
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées								
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées								
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées								
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées								
Total II (immobilisations financières)								
Autres actifs et passifs d'exploitation								
Actifs immobilisés								
Associés capital souscrit non appelé								
Immobilisations incorporelles								
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	+	7 133,20	+	7 133,20				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations								
Créances								
Locataires et comptes rattachés	+	1 346 318,79	+	1 346 318,79	+	2 837 610,31	+	2 837 610,31
Autres créances	+	251 273,89	+	251 273,89	+	232 460,27	+	232 460,27
Provision pour dépréciation des créances	-	682 880,49	-	682 880,49	-	1 039 102,15	-	1 039 102,15
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement								
Fonds de remboursement								
Autres disponibilités	+	1 729 221,16	+	1 729 221,16	+	2 658 706,08	+	2 658 706,08
Total III (actifs d'exploitation)		**2 651 066,55**		**2 651 066,55**		**4 689 674,51**		**4 689 674,51**
Provisions pour risques et charges								
Provisions pour Litiges et risques								
Dettes								
Dettes financières	-	2 212 692,56	-	2 212 692,56	-	958 786,13	-	958 786,13
Dettes d'exploitation	-	274 367,29	-	274 367,29	-	604 970,32	-	604 970,32
Dettes diverses	-	777 801,90	-	777 801,90	-	1 753 438,47	-	1 753 438,47
Dettes diverses/Distribution	-	542 571,21	-	542 571,21				
Total IV (passifs d'exploitation)		**-3 807 432,96**		**-3 807 432,96**		**-3 317 194,92**		**-3 317 194,92**
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance								
Produits constatés d'avance					-	**9 828,32**	-	**9 828,32**
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)								
Total V (comptes de régularisation)		**64 333,44**		**64 333,44**		**65 809,92**		**65 809,92**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		**53 901 914,89**				**54 279 252,45**		
Valeur estimée du patrimoine *				**56 426 633,59**				**55 176 825,27**

**Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier.*

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	35 026 749,00			35 026 749,00
Capital en cours de souscription				
Fonds de garantie 1%	347 710,63			347 710,63
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	31 858 874,11			31 858 874,11
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-11 857 277,86		-188 050,23	-12 045 328,09
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation	6 489 708,45			6 489 708,45
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-9 619 357,94		-3 000,00	-9 622 357,94
Réserves				
Report à nouveau	1 349 085,28	683 760,78		2 032 846,06
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 636 996,48	-3 636 996,48		
Résultat de l'exercice N			2 560 908,67	2 560 908,67
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-2 953 235,70	2 953 235,70		
Acomptes sur distribution N			-2 747 196,00	-2 747 196,00
Total général	**54 279 252,45**	**0,00**	**-377 337,56**	**53 901 914,89**

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 261 206
Emprunts et dettes financières divers	
Total	**1 261 206**

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	
Total	

Compte de résultat

	Au 31/12/21 (en €)	Au 31/12/20 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	3 898 945,41	4 103 259,15
Charges facturées	1 218 167,13	1 069 651,80
Autres revenus locatifs	180 000,00	
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	2 680,00	42,86
Reprises de provisions	384 828,20	165 658,00
Transferts de charges immobilières	188 050,23	163 478,76
Total I : Produits Immobiliers	**5 872 670,97**	**5 502 090,57**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 218 167,13	1 069 651,79
Travaux de gros entretiens	63 567,94	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	12 787,05	86 993,68
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	739 142,56	179 093,37
Dotations aux provisions pour gros entretiens	746 600,00	248 453,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		594 822,28
Placement immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	**2 780 264,68**	**2 179 014,12**
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	**3 092 406,29**	**3 323 076,45**
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		11 500,00
Divers produits d'exploitation	1,99	
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	210 737,33	
Reprises de provision pour créances douteuses	692 424,15	
Total I : Produits d'exploitation	**903 163,47**	**11 500,00**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	286 245,66	348 612,47
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	169 789,83	90 404,17
Pertes sur créances irrécouvrables	624 690,99	87 626,10
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	124 560,41	
Dépréciation des créances douteuses	336 202,49	
Total II : Charges d'exploitation	**1 541 489,38**	**526 642,74**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	**-638 325,91**	**-515 142,74**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers		
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	13 395,44	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	**13 395,44**	
Résultat financier (C=I-II)	**-13 395,44**	
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	195 823,41	3 514,01
Reprise de provisions exceptionnelles		825 548,72
Total I : Produits exceptionnels	**195 823,41**	**829 062,73**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	75 599,68	0,01
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**75 599,68**	**0,01**
Résultat exceptionnel (D=I-II)	**120 223,73**	**829 062,72**
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	**2 560 908,67**	**3 636 996,48**
Total Général	**6 971 657,85**	**6 342 653,30**

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	16 630 623	14 727 484	13 571 053	11 070 000
Locaux commerciaux	38 413 905	41 982 135	39 637 741	42 272 500
Locaux d'activité	782 502	873 381	200 962	580 000
Total	**55 827 031**	**57 583 000**	**53 409 756**	**53 922 500**
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Total				
Total général	**55 827 031**	**57 583 000**	**53 409 756**	**53 922 500**

Annexe aux comptes annuels

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n°2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

En outre, la Société de Gestion attire l'attention des Associés sur le fait que lors de la clôture de l'exercice au 31 décembre 2021, il a été effectué des reclassements de comptes à comptes de manière à distinguer correctement les produits et charges propres à l'activité immobilière des autres produits et charges d'exploitation autres que ceux liés à l'activité immobilière.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont comptabilisés pour leur coût historique d'acquisition. Leur valeur estimée correspond à leur actif net réévalué.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

- Concernant la comptabilisation des loyers, les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- Quant aux risques locatifs et aux créances clients, une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	53 409 755,65	2 417 275,00		55 827 030,65
Immobilisations en cours				
Total	**53 409 755,65**	**2 417 275,00**		**55 827 030,65**

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2021
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	384 828,20	746 600,00	-384 828,20	746 600,00
Provisions pour risques et charges	108 326,27	-86 176,92		22 149,35
Total	**493 154,47**	**660 423,08**	**- 384 828,20**	**768 749,35**

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2021	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2021	224 028				224 028	
Dépenses sur 2022	117 600		561 000		117 600	561 000
Dépenses sur 2023	31 200		154 400		31 200	154 400
Dépenses sur 2024	8 000		31 200		8 000	31 200
Dépenses sur 2025	4 000				4 000	
Dépenses sur 2026						
TOTAL PGE	**384 828**		**746 600**		**384 828**	**746 600**

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total				

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Immobilisations financières autres que titres de participation	7 133,20	7 133,20	
Créances locataires	663 438,30	663 438,30	
Autres créances	251 273,89	251 273,89	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	**921 845,39**	**921 845,39**	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	2 212 692,56	1 003 712,37	214 734,50	994 245,69
Dettes d'exploitation	274 367,29	274 367,29		
Dettes diverses	777 801,90	777 801,90		
Dettes diverses / Distributions	542 571,21	542 571,21		
Produits constatés d'avance				
Total	**3 807 432,96**	**2 598 452,77**	**214 734,50**	**994 245,69**

Dettes financières

Éléments	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Emprunts	1 261 206	
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	**1 261 206**	
TOTAL DES DEPOTS DE GARANTIES RECUS	**949 676**	**303 760**
Total	**2 210 882**	**303 760**

Le montant des emprunts au 31 décembre 2021 s'élève à 1 261 206 €. Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 950 K€.

Échéancier des emprunts

Éléments	Jusqu'à 1 an	De un à cinq ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe Emprunts amortissables Emprunts "in fine"	52 225	214 735	994 246	1 261 206
Total	**52 225**	**214 735**	**994 246**	**1 261 206**

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Éléments	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Emprunts immobiliers	1 261 206	
Autres emprunts		
Total	**1 261 206**	

Caractéristiques des emprunts à taux fixe

Éléments	Capital restant dû 2021	Capital restant dû 2020	Capital amorti 2021	Intérêts payés 2021	Taux (%)	Échéance
CREDIT DU NORD 0,84 M€	801 206	-	38 794	6 824	1,10	17/02/2036
CREDIT DU NORD 0,46 M€	460 000	-	-	4 761	1,38	17/02/2031
Total	**1 261 206**	**-**	**38 794**	**11 585**		

Les dettes financières au 31 décembre 2021 s'élèvent à 2,2 M€ contre 0,96 M€ au 31 décembre 2020.

Le capital amorti sur les deux emprunts CRÉDIT DU NORD s'élève à 39 K€ pour l'exercice 2021.

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2021
Capital	35 026 749,00			35 026 749,00
Fond de garantie 1%	347 710,63			347 710,63
Prime d'émission	31 858 874,11			31 858 874,11
Prélèvement sur prime d'émission	-11 857 277,86	-188 050,23		-12 045 328,09
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écarts de réévaluation	6 489 708,45			6 489 708,45
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-9 619 357,94	-3 000,00		-9 622 357,94
Total	**52 246 406,39**	**-191 050,23**		**52 055 356,16**

Affectation du résultat N-1

Eléments	Montants au 01/01/2021	Affectation	Montants au 31/12/2021
Report à Nouveau	1 349 085,28	683 760,78	2 032 846,06
Résultat de l'exercice N-1	3 636 996,48	-3 636 996,48	
Dividendes versés aux associés	-2 953 235,70	2 953 235,70	
Total	**2 032 846,06**	**0,00**	**2 032 846,06**

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2021	Montants 31/12/2020	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	372 532,16	66 464,04	306 068,12
Honoraires divers	293 502,22	56 510,83	237 400,00
Impôts et taxes non récupérables	73 108,18	56 118,50	16 989,68
Total	**739 142,56**	**179 093,37**	**560 049,19**
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	2 680,00		2 680,00
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	188 050,23	11 500,00	176 550,23
Transfert de charges sur honoraires de ventes			
Total	**190 730,23**	**11 500,00**	**179 230,23**

Éléments	Montants 31/12/2021	Montants 31/12/2020	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	74 592,15	65 019,04	9 573,11
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	14 216,00	36 620,73	-22 404,73
Autres charges d'exploitation	80 981,68	90 404,17	-9 422,49
Total	**169 789,83**	**192 043,94**	**-22 254,11**
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	1,99	42,86	-40,87
Total	**1,99**	**42,86**	**-40,87**

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2021, des honoraires de gestion ont été facturés entre la société de gestion et ATLANTIQUE PIERRE 1 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre ATLANTIQUE PIERRE 1 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés au conflit russo-ukrainien ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2022.

Au niveau de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2021 : 228 933		
Placements immobiliers	55 058 281,30	
Autres actifs nets [1]	-1 156 366,41	
Valeur comptable	**53 901 914,89**	**235,45**
Valeur vénale des immobilisations locatives	57 583 000,00	
Autres actifs nets [1]	-1 156 366,41	
Valeur de réalisation	**56 426 633,59**	**246,48**
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
8 % HT du prix de souscription	5 259 536,23	
Total	**5 259 536,23**	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,05 %	4 058 033,00	
Total	**4 058 033,00**	
Valeur de reconstitution	**65 744 202,82**	**287,18**

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Dispositif de contrôle et de conformité

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

(1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
(2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
(3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
(4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et de 2e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3e niveau) ;
- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1er niveau.

Le contrôle permanent de 2e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 PAR LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 4 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit
Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

Risque de liquidité – blocage du marché des parts
Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire
Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

Risque de marché
Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

Risque opérationnel
Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau).

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **sept (7) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2020-2021, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- La structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- La complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe. De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- La nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 24 mai 2022.
FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite "Directive AIFM").

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2020-2021 a représenté **2,8** millions d'euros pour un effectif de **61** personnes au 30 septembre 2021.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6** millions d'euros, soit **94%** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2** million d'euros, soit **6%** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ».

Rapport du Conseil de surveillance

Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2022

Tout au long de l'année, si vous souhaitez être informés régulièrement des actualités de votre SCPI, n'oubliez pas de communiquer votre messagerie sur : ***presidenceatp1@gmail.com***

Chère coassociée, Cher coassocié,

Ce rapport concerne l'année 2021 gérée par Paref gestion mais présenté par Fiducial Gérance

Nota bene :
Avant notre entrée chez Paref Gestion le 1er janvier 2016, le représentant de Paref Gestion a signé le 28 mai 2015, une charte d'engagement sur plusieurs points, attendus et non respectés jusqu'à une ferme mise au point faite en décembre 2020 du Conseil, demandant instamment de respecter cette charte.

Un délai de réponse était attendu pour février 2021; c'est en mars que votre Conseil a reçu une fin de « non-recevoir » de Paref Gestion souhaitant ainsi ne pas développer notre SCPI.

L'engagement entre le Conseil de surveillance représentant les associés de la SCPI Atlantique Pierre 1 et Paref Gestion, se trouvant ainsi rompu, la SCPI Atlantique Pierre 1 a repris sa liberté au 1er janvier 2022 en confiant le mandat de gestion à FIDUCIAL Gérance, notamment, en reprenant une nouvelle charte d'engagement signée le 27 mai 2021 avec la présentation d'un plan de développement attractif par la Direction Générale.

Comme nous l'avons expliqué sur notre lettre accompagnant le BTI de mai 2021, il fallait un plan de développement sérieux et un maintien des prérogatives de votre Conseil de Surveillance pour pouvoir le surveiller avec tous les moyens légaux mis à sa disposition.

Beaucoup de gérances n'étaient pas intéressées :

- En premier, par notre trop petite taille ;
- Par le mandat à durée déterminée alors qu'un mandat de gestion à durée indéterminée est interdit en droit français ;
- Par les quelques prérogatives du Conseil de Surveillance que lui accorde l'article L214-99 du COMOFI notamment le fait de recueillir l'avis de votre Conseil, sur les points importants comme l'achat ou l'arbitrage d'actifs alors même que les sociétés de gestion se dédouanent ainsi d'un manque de clarté ;
- Les lettres trimestrielles du Conseil à leurs coassociés qui étaient vues avec embarras alors même qu'il s'agit d'une démarche naturelle et pédagogique qu'une gérance, même imparfaite, mais transparente et respectueuse de ses mandants, n'a rien à en craindre.

Une seule Société de Gestion, stable, ancienne et dotée d'une capacité en moyens humains, a développé un plan attractif et a souscrit à toutes les conditions d'une charte reprenant les conditions développées ci-dessus et l'a signée.

De plus, dans cette société de gestion, nous retrouvons la volonté et l'énergie de la même Direction Générale qui avait permis l'entrée de notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 chez Paref Gestion et qui est ensuite partie chez FIDUCIAL Gérance.

1. **Une stratégie d'évolution** va désormais être réactivée.

2. **Une société de gestion de capitalisation stable**, notre SCPI pourra se développer sereinement tout en restant performante et de qualité.

Cependant, un point d'amélioration est fortement attendu des équipes de Fiducial Gérance, à savoir une transmission des reporting et documents au Conseil de surveillance dans les 8 jours minimum précèdant la réunion du Conseil pour permettre à votre Conseil, la prise de connaissance et l'étude en toute sérénité et sans contrainte de délai des documents, ce qui n'est pas encore le cas à date.

D'ailleurs, pour la préparation de ce rapport, votre Conseil a disposé de 48h en dehors du weekend pentecôte pour l'établir, nous ne pouvons donc assurer une vérification du rapport de gestion définitif.

Néanmoins, toute remarque ou observation formulée par votre Conseil de surveillance sur le projet de rapport présenté en avril, est prise en compte et intégrée avec diligence par les équipes de FIDUCIAL Gérance.

3. **Un marché des parts d'Atlantique Pierre 1** qui sera traité en interne désormais et devrait être dynamisé

4. **La période de crise du Covid qui laisse notre SCPI** avec un taux très dégradé de recouvrement de loyers de 54% au 31/12/2021 en comparaison avec des SCPI de même nature qui enregistre des taux au-delà de 75% à 92%.
   Un important travail de contact des locataires a été effectué par la Direction Immobilière de Fiducial Gérance visant à augmenter le taux d'encaissement et à mettre en place les prélèvements automatiques de loyers comme cela a été effectué dans le cadre de la gestion de leurs autres SCPI.

5. **Une relation de proximité et de clarté de votre Conseil** avec ce nouveau gérant sous la réserve de reporting fiables et anticipés qui permettra une collaboration intense avec des réponses à nos questionnements et des documents complémentaires fournis, sans attendre.

POINT SUR LA REPRISE DE GESTION :

1. **Des déclarations** de sinistres non faites auprès des assureurs,

2. **Des lettres de nos locataires**, pris dans la tourmente Covid, qui n'ont reçu aucune réponse,

3. Des locataires qui n'auraient ni vu, ni entendu notre gérance depuis plus d'un an.

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE NOTRE RÉSULTAT 2021 SUR LA BASE DE LA GESTION DE NOTRE PRÉCÈDENT GÉRANT PAREF GESTION :

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2021.

En avril 2022, le conseil a « survolé » les documents sans pouvoir les analyser vu le délai trop court. Tous ces éléments ont concouru au rapport annuel qui vous sera présenté pour l'Assemblée Générale du 29 juin 2022.

Nous vous rappelons que la gestion 2021 est de la responsabilité de Paref Gestion et pour nous préserver de toute anomalie qui resterait à découvrir, il n'a pas été prévu de résolution concernant le QUITUS DE GESTION.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2021, s'élève à 88.6%.

Cette dégradation est pour partie due à l'octroi de franchise de loyers dans le cadre des négociations COVID-19 avec certains locataires.

GRANDES LIGNES GENERALES :

Evolution des taux d'investissement 2021 :
- des bureaux en ile de France entre 2.70% et 4.85%
- des bureaux en régions entre 3.34% et 5.45%
- des commerces de Paris aux galeries ville secondaire entre 2% et 8%/10%

Investissement France 2021 : 26.7 Md€ (15.7Md€ en bureau-6.7Mde en logistique—3Md€ en commerce—1.2Md€ en services)

GRANDES LIGNES de notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 :

Immeubles : 27 Locataires : 103 Loyers quittancés : 3.9M€ Capitalisation : 41.4M€

- Les 5 loyers les plus importants représentent 24.48% du loyer annuel.
- Le taux d'occupation financier s'établit au 31/12/2021 à 88,60%.
- La valeur de réalisation = valeur vénale du patrimoine immobilier expertisée + actifs non immobiliers –dettes ; Elle mesure la vraie valeur de votre SCPi dans une optique de détention à long terme à un instant T en l'occurrence le 31 décembre 2021= 56.427M€ soit 246.48€/part contre 241€ fin 2020.
- La moyenne du prix d'achat d'une part s'établit à 182€ frais inclus.

INVESTISSEMENT :

Immeuble de bureaux à St Herblain (44) surface 1328m²-multilocataires--rendement initial prévu de 6.89% AEM (acte en mains) acquis le 17/02/2021

GESTION LOCATIVE :

- Les loyers : Ils sont de 3.898K€ contre 4.103K€ en 2020
- Les locaux vacants sont au 31-12-2021 totaux 286.4K€ impact 2021 =94K€.
  - Les Angles 6 lots commerciaux = loyers 125.7K€
  - Marseille 2 lots bureaux = loyers 96.4K€
  - Boulogne 1 lot commercial = loyer 35K€
  - Nantes 1 lot bureau = loyer 29.3K€
- Les créances douteuses
  Le montant provisionné en 2021 est de 323K€ moins les reprises de 356K€ =soit une diminution de la provision de 356 K€. Montant total provisionné 683K€.
- Les créances irrécouvrables sont de 625K€ en 2021 contre 137K€ en 2020 soit +487K€. Il s'agit de celles qui sont allées jusqu'au bout des procédures raisonnables pour obtenir un remboursement. Si un certificat d'irrécouvrabilité a été obtenu, elles passent en perte.
- Les travaux de grosses réparations = 64 K€ contre 0 K€ sur 2020.
  Il convient de noter que le contexte sanitaire dégradé a conduit à un report de nombreux travaux initialement prévus sur l'exercice 2020. A cet effet, une dotation nette relative aux travaux PGE de 2022 à 2025 de 363K€ a été comptabilisée au 31/12/2021 ; ce qui porte la provision gros entretiens à 747€ contre 385€ en 2020.
  Votre Conseil a disposé du détail de cette provision qui prévoit 561K€ sur 2022 et le solde sur les années suivantes.

COMPTES, RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES :

Les dettes financières : 2.213 K€
1 emprunt in fine de 460K€ à 1.38% sur 10ans
1 emprunt classique de 840K€ à 1.1% sur 15 ans
Répartition
-1.004 K€ à 1 an au plus
-215 K€ entre 1 an et 5 ans
-994 K€ à plus de 5 ans
Capital amorti sur 2021= 39 K€ Intérêts 2021=13,4 K€

- Moins-Value et Plus-value : Le solde du compte présente **une moins-value de 9.622K€.**
- Le résultat comptable de 2021 est de 11,19€/part
- Le dividende distribué pour 2021 est de 12€/part soit un prélèvement sur le report à nouveau de 0.81€/part
- Report à nouveau :
  Le report à nouveau s'élèvera après affection du résultat 2021 à 1.846.559€ soit 8.07€/part ce qui représente autour de 8 mois de la distribution 2021.

  La distribution 2021 représente un rendement de 6,59% par rapport au prix moyen acheteur de l'année 2021.

PATRIMOINE :

Comme usuellement, notre expert à présenter ses expertises. Notre patrimoine 2021 est évalué à 57.583K€

A périmètre constant, l'expertise de notre patrimoine est en hausse de 2,29% par rapport à 2020.

Par rapport à la valeur d'expertise, le Patrimoine se répartit ainsi :

- Commerces : 75% du total
- Bureaux : 24% du total
- Locaux d'activités : 1% du total

Répartition géographique = Paris-Ile de France 25% - Régions 75%

Aucun actif n'a fait l'objet d'un arbitrage au cours de l'exercice.

FONDS POUR INVESTISSEMENT :

Le tableau des fonds disponibles présente au 31/12/2021 un montant de -8.361 K€ (Moins-values sur cessions d'actifs incluses).

ARBITRAGES :

Aucun

MARCHE DES PARTS :

Il s'est échangé 10 594 parts en 2021 soit 4.28% du nombre total de parts avec comme prix moyen d'exécution (net vendeur) de 164.09€ contre 180.15€ en 2020 et un prix acheteur de 182.14€ contre 199.97€ en 2020.

VOTES SUR LES RESOLUTIONS :

OUI POUR TOUTES LES RESOLUTIONS

Pour les résolutions à caractère extraordinaire, merci de vous reporter au rapport spécial de votre Conseil de Surveillance pour l'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

IL EST TRES IMPORTANT, de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T

Vous pouvez

-- voter par correspondance en cochant les cases des résolutions que vous agréez

-- **ou cocher simplement la case B** « Je donne Pouvoir à une personne dénommée pour me représenter » en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter

Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs

ATTENTION Si vous donnez pouvoir au PRESIDENT sans préciser son nom, votre vote sera utilisé dans le sens de l'article Art. L214 -104 du Code Monétaire et Financier et peut-être contraire aux recommandations des votes de vos représentants au sein du Conseil de Surveillance.

Nous vous remercions, Chers Associés, de votre attention et par avance de votre participation.
Pour le Conseil de surveillance, le 9 juin 2022

Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance
174 Chemin de Pioch Courbi
34150 GIGNAC @-Mail **: presidenceatp1@gmail.com**

Rapport du Conseil de surveillance

Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2022

Si vous souhaitez être informé rapidement,
nous donnons des flashs d'information par mail : ***presidenceatp1@gmail.com***

Chère coassociée, Cher coassocié,

LES REVISIONS STATUTAIRES QUI VOUS SONT PROPOSEES SONT LE FRUIT DE LA COLLABORATION DE VOTRE CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DE NOTRE GERANCE FIDUCIAL GERANCE

12E RESOLUTION : MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DES STATUTS =TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL

Il s'agit d'un simple changement d'adresse puisque notre SCPI est gérée par FIDUCIAL Gérance.
Le siège social est désormais fixé à COURBEVOIE (92400) – 41 rue du Capitaine Guynemer.

13E RESOLUTION : MODIFICATION ARTICLE 13-2. DES STATUTS PORTANT SUR LA DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION :

Il s'agit de permettre une décision dérogatoire des associés adoptée aux conditions de quorum et de majorité de l'Assemblée Générale Ordinaire pour installer une période exceptionnelle de 5 exercices dans le but de faire décoller notre SCPI.

Comme chaque année, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie avec le rapport annuel et d'éviter ainsi les frais d'une nouvelle convocation.

IL EST TRES IMPORTANT, de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T

Vous pouvez

-- voter par correspondance en cochant les cases des résolutions que vous agréez

-- **ou cocher simplement la case B** « Je donne Pouvoir à une personne dénommée pour me représenter » en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter

Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs

ATTENTION Si vous donnez pouvoir au PRESIDENT sans préciser son nom, votre vote sera utilisé dans le sens de l'article Art. L214 -104 du Code Monétaire et Financier et peut-être contraire aux recommandations des votes de vos représentants au sein du Conseil de Surveillance.

Nous vous remercions, Chers Associés, de votre attention et par avance de votre participation.
Pour le Conseil de surveillance, le 9 juin 2022

Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance
174 Chemin de Pioch Courbi
34150 GIGNAC @-Mail **: presidenceatp1@gmail.com**

Rapport sur les comptes annuels

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1
S.C.P.I. - Société Civile de Placements Immobiliers
153, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Atlantique Pierre 1,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans la note « Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés au conflit russo-ukrainien sur les comptes.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016 ;
- les modalités d'estimation et de comptabilisation de la provision pour gros entretien et la présentation qui en faite dans l'annexe des comptes annuels ;
- Comme précisé dans la note « I – Etat du Patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont déterminées et arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce

Responsabilités de la société de gestion
Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société PAREF GESTION à partir des évaluations de JONES LANG LASALLE EXPERTISES, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 29 septembre 2020.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels
Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon et Carquefou, le 13 juin 2022

Les Commissaires aux Comptes

Société LBA	**Cabinet ESCOFFIER**
Gilles BLANCHARD	**Serge BOTTOLI**

Rapport spécial

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1
S.C.P.I. - Société Civile de Placements Immobiliers
153, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

Aux associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1 – Convention de gestion

La rémunération de la société de gestion PAREF GESTION est égale à 8,50 % des revenus bruts HT de toute nature facturés et encaissés par votre société.

Au titre de l'exercice, le montant de la rémunération prise en charge est de 286 245 € HT.

2 – Commission de souscription

La société de gestion perçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une rémunération égale à 8% HT du montant de chaque augmentation de capital prime d'émission incluse.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

1 – Commission sur les acquisitions et cessions des immeubles

La société de gestion perçoit une commission de 1% HT du prix d'acquisition ou de cession des immeubles, hors droits et hors frais.

Dates d'autorisations

Assemblée Générale du 29 juin 2021

La commission sur les cessions n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

La commission sur les acquisitions a donné lieu à la comptabilisation d'une commission de 23 250 € HT au titre de l'acquisition de l'immeuble de SAINT HERBLAIN pour 2 325 000 € hors droits.

Fait à Lyon et Carquefou, le 13 juin 2022

Les Commissaires aux Comptes

Société LBA WALTER FRANCE	**Cabinet EXPERIAL**
Gilles BLANCHARD	**Serge BOTTOLI**

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale
En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire
Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution
- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2021,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution
- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Troisième résolution
- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission d'assistance et de contrôle au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Quatrième résolution
- Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 746 600,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 560 908,67 €

soit 11,19 € par part

- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 2 032 846,06 €

- **formant ainsi un bénéfice distribuable de 4 593 754,73 €**

de répartir une somme de **2 747 196,00 €**, correspondant à 12,00 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après prélèvement de la somme de 186 287,33 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 1 846 558,73 €.

Cinquième résolution
- Approbation de la valeur comptable -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

approuve la valeur comptable de la SCPI telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion qui s'élève au 31 décembre 2021 à :

- **valeur comptable :**

53 901 914,89 €, soit 235,45 € par part

Sixième résolution
- Constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées au 31 décembre 2021 par la Société de Gestion, à savoir :

- **valeur de réalisation :**

56 426 633,59 €, soit 246,48 € par part

- **valeur de reconstitution :**

65 744 202,82 €, soit 287,18 € par part.

Septième résolution
- Autorisation d'emprunt -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément à l'article 14 des statuts,

autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables après qu'elles aient été autorisées par le Conseil de Surveillance et dans la limite de 30% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

Huitième résolution
- Allocation d'une commission sur les investissements et arbitrages -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

décide d'octroyer à la Société de Gestion :

- une commission sur les investissements d'un montant de 1 % H.T. du prix d'acquisition des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement ou indirectement par la SCPI,
- une commission sur les arbitrages d'un montant de 1 % H.T. du prix de vente des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement et indirectement par la SCPI.

Ces honoraires ne sont pas applicables à des acquisitions ou cessions de parts de SCPI.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

Neuvième résolution
- Renouvellement des mandats des Co-Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant à échéance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prenant acte que le mandat du Co-Commissaire aux Comptes titulaire, Société LUCIEN BLANCHARD ET ASSOCIÉS – L.B.A. et celui du Co-Commissaire aux Comptes suppléant, Monsieur Philippe HUPE, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale,

décide de renouveler :

- le mandat de Co-Commissaire aux Comptes titulaire de la société LUCIEN BLANCHARD ET ASSOCIÉS – L.B.A., représentée par Monsieur Gilles BLANCHARD dont le siège social est situé 2 rue de l'Hôtellerie – 44477 CARQUEFOU CEDEX
- le mandat de Co-Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Philippe HUPE domicilié 2 rue de l'Hôtellerie 44477 CARQUEFOU CEDEX

et ce, pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

Dixième résolution
- Renouvellement du mandat de la Société de Gestion de la SCPI -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

sous réserve de l'adoption par les associés de la modification de l'article 13-2. telle que prévue aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire,

décide,

à titre dérogatoire et en vue de permettre à la Société de Gestion de redonner une dynamique à la SCPI,

de renouveler le mandat de la société FIDUCIAL GÉRANCE en qualité de Société de Gestion de portefeuille de la SCPI au titre de cinq (5) exercices dont celui en cours, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Onzième résolution
- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

Délibérations de l'Assemblée Générale
En tant qu'Assemblée Générale Extraordinaire
Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Douzième résolution
- Transfert du siège social de la SCPI -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

connaissance prise :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de transférer le siège social de la Société de PARIS (75008) – 153 boulevard Haussmann à COURBEVOIE (92400) – 41 rue du Capitaine Guynemer ;

2°/ modifie corrélativement l'article 4 – Siège social des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :
Article 4 - Siège social

« *Le siège social est fixé au 153 boulevard Haussmann - 75008 PARIS. […]* »

Nouvelle rédaction :
Article 4 - Siège social

« *Le siège social est fixé à COURBEVOIE (92400) - 41 rue du Capitaine Guynemer. […]*»

Le reste de l'article 4 demeure inchangé.

Treizième résolution
- Modification de l'article 13-2. des statuts portant sur la désignation de la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

connaissance prise :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de modifier l'article 13-2. des statuts afin de permettre aux associés de pouvoir statuer, à titre dérogatoire, sur une durée supérieure à un (1) exercice dans le cadre de la désignation de la Société de Gestion ;

2°/ modifie corrélativement l'article 13-2. – Désignation de la Société de Gestion de portefeuille comme suit :

Ancienne rédaction :
Article 13-2. - Désignation de la Société de Gestion de portefeuille

« *La SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers et désignée par l'assemblée générale ordinaire.*

A partir de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2019, cette société de gestion est nommée par l'assemblée générale ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice suivant, soit l'année N+1. Le mandat de gestion est renouvelable chaque année. »

Nouvelle rédaction :
Article 13-2. - Désignation de la Société de Gestion de portefeuille

« *La SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers et désignée par l'assemblée générale ordinaire.*

Cette société de gestion est nommée par l'assemblée générale ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice suivant, soit l'année N+1, sauf décision dérogatoire des associés adoptée aux conditions de quorum et de majorité de l'Assemblée Générale Ordinaire. Le mandat de gestion est renouvelable à chaque échéance. »

Quatorzième résolution
- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

FIDUCIAL - Direction de la Communication - ISSN : 2825-0419.

FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr